

**Brejning Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 30568133**

**Ryesgade 3F, 2.**

**2200 København N**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Brejning Ejendomme ApS  
Ryesgade 3F, 2.  
2200 København N

CVR-nr.: 30568133  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Ino Dimsits, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Brejning Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2016

## Direktion

Ino Dimsits  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Brejning Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brejning Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse og drift af Comwells Kursus- og Konferencehotel i Brejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2015 udviser et overskud på 784 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket positivt med 993 t.kr. vedrørende indregning af årets resultat fra tilknyttede virksomheder og andre kapitalandele.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder samt dagsværdiregulering heraf.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 5 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede porteføljeaktier, der måles til dagsværdi på balance-dagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(93.144)	(98.058)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(93.144)</b>	<b>(98.058)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		155.363	0
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		838.131	(1.245.749)
Andre finansielle indtægter		122.778	140.491
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(455.842)	(407.902)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>567.286</b>	<b>(1.611.218)</b>
Skat af ordinært resultat	1	216.666	0
<b>Årets resultat</b>		<b>783.952</b>	<b>(1.611.218)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		783.952	(1.611.218)
		<b>783.952</b>	<b>(1.611.218)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.886.147	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.525.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		61.944	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		57.647	12.282.035
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>65.530.738</b></u>	<u><b>12.282.035</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>65.530.738</b></u>	<u><b>12.282.035</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		158.427	0
Andre tilgodehavender		0	2.035.649
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>158.427</b></u>	<u><b>2.035.649</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>73.094</b></u>	<u><b>12.122</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>231.521</b></u>	<u><b>2.047.771</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>65.762.259</b></u></u>	<u><u><b>14.329.806</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.624.706</u>	<u>331.976</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.749.706</u></b>	<b><u>456.976</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.662.553	13.847.830
Anden gæld		<u>13.350.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>64.012.553</u></b>	<b><u>13.872.830</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>64.012.553</u></b>	<b><u>13.872.830</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>65.762.259</u></b>	<b><u>14.329.806</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Koncernforhold	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	331.976	456.976
Øvrige egenkapitalposter	0	508.778	508.778
Årets resultat	0	783.952	783.952
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.624.706</b>	<b>1.749.706</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	(216.666)	0
	<u>(216.666)</u>	<u>0</u>

	<u>Kapitalandele</u> <u>i tilknyttede</u> <u>virksomheder</u> kr.	<u>Tilgodeha-</u> <u>vender hos</u> <u>tilknyttede</u> <u>virksomheder</u> kr.	<u>Kapitalandele</u> <u>i associerede</u> <u>virksomheder</u> kr.	<u>Andre værdis-</u> <u>papirer og</u> <u>kapitalandele</u> kr.
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	0	0	0	15.181.764
Overførsler	41.701.116	0	6.702.075	(48.403.191)
Tilgange	0	18.525.000	0	33.221.427
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>41.701.116</u>	<u>18.525.000</u>	<u>6.702.075</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	3.777.515
Egenkapitalreguleringer	605.859	0	0	0
Andel af årets resultat	155.363	0	0	0
Opskrivninger	0	0	0	838.135
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0	0	(4.460.922)
Andre reguleringer	4.423.809	0	37.113	(97.081)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>5.185.031</u>	<u>0</u>	<u>37.113</u>	<u>57.647</u>
Nedskrivninger primo	0	0	0	(6.677.244)
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0	0	6.677.244
Andre reguleringer	0	0	(6.677.244)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(6.677.244)</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>46.886.147</u>	<u>18.525.000</u>	<u>61.944</u>	<u>57.647</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %
Dattervirksomheder:			
Kellers Park Hotelbyg P/S	København	P/S	65,00
Kellers Park Komplementar ApS	København	ApS	65,00

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Associerede virksomheder:			
Comwell Kellers Park P/S	Vejle	P/S	18,18
Comwell Kellers Park Komplementar ApS	Vejle	ApS	18,18

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinærer anparter	125	1.000,00	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 5. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

AKF Holding A/S, København